

Na temelju Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne Novine", broj 125/11., 64/15., 112/18.) i članka 18. Statuta Općine Oprtalj - Portole („Službene novine Općine Oprtalj – Portole“ broj 2/21) Općinsko vijeće Općine Oprtalj – Portole na sjednici održanoj putem elektroničke pošte sazvane dana 26. studenog 2021. godine, a s mogućnošću glasovanja do 29. studenog 2021. godine, donosi

O D L U K U
o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Općine Oprtalj - Portole te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Ovom Odlukom uređuje se i prodaja poslovnoga prostora koji je u vlasništvu Općine Oprtalj - Portole sadašnjem zakupniku.

Pod kupoprodajom poslovnog prostora iz članka 1. stavka 2. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na postupke davanja u zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Oprtalj - Portole.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od trideset (30) dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest (6) mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon) smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 3.

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Članak 4.

Poslovnim prostorima u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik na način propisan Zakonom i ovom Odlukom.

Stručne i administrativne poslove u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine za Općinskog načelnika i Povjerenstvo za otvaranje ponuda obavlja pročelnik Jedinog upravnog odjela.

Poslove u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu pravnih osoba kojih je vlasnik ili pretežiti vlasnik Općina Opatalj - Portole obavljaju nadležna tijela tih pravnih osoba utvrđena njihovim aktima uz odgovarajuću primjenu odredaba ove Odluke te sukladno Zakonu.

Članak 5.

U upravljanju poslovnim prostorima Općinski načelnik:

1. donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja,
2. imenuje povjerenstvo za otvaranje ponuda,
3. donosi odluku o odabiru najpovoljnije ponude,
4. donosi odluku o poništenju javnog natječaja,
5. daje suglasnost za davanje poslovnoga prostora u podzakup,
6. odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora,
7. odlučuje o sklapanju novog ugovora o zakupu s dosadašnjim zakupnikom poslovnoga prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno Zakonu i ovoj Odluci,
8. donosi plan održavanja, gradnje i rekonstrukcije poslovnih prostora, odobrava adaptaciju i rekonstrukciju poslovnih prostora, te odlučuje o ulaganju sredstava u iste,
9. obavlja i druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 6.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj) koji se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina Opatalj - Portole, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom

vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Općina Oprtalj - Portole kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 (pet) godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik i dr.) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po Odluci Općine Oprtalj - Portole za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Općinom Oprtalj - Portole ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 3. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Oprtalj - Portole je dužna najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisnu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 4. ovog članka ili ako Općina Oprtalj - Portole pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 4. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Oprtalj - Portole će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

U slučaju iz stavka 4. i 5. ovog članka prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ukoliko se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz važećeg zakona koji uređuje zakup i kupoprodaju poslovnoga prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 7.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju do 5 godina.

Iznimno, ukoliko je u poslovnom prostoru, odnosno građevini u kojoj se isti nalazi, potrebno izvršiti značajnije radove da bi se priveo namjeni, poslovni prostor može se dati u zakup na vrijeme do 10 godina.

Članak 8.

Natječaj raspisuje Općinski načelnik.

Natječaj se objavljuje na web stranici Općine i oglasnoj ploči Općine, a obavijest o javnom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku.

Natječaj mora sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup,
2. početni iznos mjesečne zakupnine,
3. naznaku o obračunu poreza na dodanu vrijednost (PDV-a) prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost,
4. djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati,
5. vrijeme trajanja zakupa,
6. odredbu o obvezi uplate jamčevine za sudjelovanje u natječaju u visini jedne početne mjesečne zakupnine s naznakom da izabrani najpovoljniji ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine u slučaju da odustane od svoje ponude odnosno od sklapanja ugovora,
7. rok za podnošenje pisanih ponuda,
8. naziv i adresu tijela kojem se ponuda dostavlja,
9. pravo sudjelovanja na natječaju,
10. dan, vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
11. odredbu o vremenu uvida u poslovni prostor,
12. rok i način plaćanja zakupnine,
13. odredbu o najpovoljnijoj ponudi,
14. dokaz kojim osobe iz članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, koje imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja, dokazuju svoj status,
15. odredbu o nemogućnosti sudjelovanja natjecatelja koji po bilo kojoj osnovi ima dug prema Općini i trgovačkim društvima i ustanovama u većinskom vlasništvu Općine,
16. odredbu da zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju,
17. odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna javnobilježnička isprava,
18. odredbu o načinu i roku dostave odluke o odabiru najpovoljnije ponude svim natjecateljima,
19. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
20. odredbu da je zakupnik dužan prihvatiti povećanje zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa uslijed povećanja početne zakupnine određene ovom Odlukom,
21. odredbu da Općinski načelnik može poništiti natječaj,
22. druge posebne uvjete za sudjelovanje u natječaju.

Članak 9.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju fizičke i pravne osobe registrirane za obavljanje određene djelatnosti.

Članak 10.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju mora sadržavati:

- ime, prezime i prebivalište, zajedno sa izjavom o zaštiti osobnih podataka u kojoj ponudač daje suglasnost na obradu i objavljivanje podataka (za fizičke osobe) odnosno naziv i adresu sjedišta (za pravne osobe), OIB, broj tekućeg ili žiro-računa u slučaju povrata jamčevine,
- redni broj poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda (ako se natječaj raspisuje za više poslovnih prostora),
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine izražen u apsolutnom iznosu, a ne u postotku ili opisnom iznosu u odnosu na druge natjecatelje,
- opis djelatnosti koju će natjecatelj obavljati u poslovnom prostoru.

Uz pisanu ponudu svaki natjecatelj mora dostaviti sljedeće isprave i dokaze:

- presliku važeće osobne iskaznice (za fizičke osobe) odnosno presliku važeće osobne iskaznice osoba ovlaštenih za zastupanje (za pravne osobe),
- ispravu o upisu u poslovni, sudski (trgovački), strukovni, obrtni ili drugi odgovarajući registar ili odgovarajuću potvrdu,
- dokaz o podmirenju svih dospjelih obveza prema Općini,
- dokaz o uplati propisane jamčevine,
- potvrdu porezne uprave o stanju poreznog duga i uplaćenim doprinosima za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, ne stariju od 30 dana od dana objavljivanja natječaja,

Članak 11.

Ponuda se podnosi do određenog roka utvrđenog u tekstu objavljenog natječaja, koji može biti najmanje 8, a najviše 15 dana od dana objave natječaja, u zatvorenoj omotnici, na adresu: OPĆINA OPRTALJ, Matka Laginje 21, 52428 Oprtalj, s naznakom „Ponuda na natječaj za zakup poslovnog prostora – ne otvaraj“.

Članak 12.

Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo za otvaranje ponuda (u nastavku: Povjerenstvo), koje imenuje Općinski načelnik. Povjerenstvo ima tri člana.

Ponude se otvaraju u vrijeme i na mjestu koje je određeno natječajem.

Natjecatelji koji su podnijeli zatvorene ponude, odnosno od njih ovlašteni predstavnici, imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda.

Prije početka otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje broj pristiglih ponuda, te da li su ponude predane u roku.

Za provođenje postupka natječaja prikupljanjem zatvorenih ponuda dovoljna je jedna ponuda.

Prilikom otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje potpunost svake ponude i iznos ponuđene zakupnine.

Povjerenstvo ne razmatra nepotpune i nepravodobne ponude.

Članak 13.

Kad se poslovni prostor daje u zakup putem natječaja prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora namijenjenog za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju osobe iz članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude i to slijedećim redoslijedom:

- 1) članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- 2) hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata,
- 3) dragovoljci iz Domovinskog rata,
- 4) ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, redoslijedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,
- 5) braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo ili koje su korisnice poticaja Ministarstva,
- 6) djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili
- 7) osobe iz točaka 1) do 4) i 6) ovoga stavka koje su korisnici mirovine.

Osobe iz stavka 1. ovog članka dužne su uz ponudu priložiti pravovaljanu dokumentaciju kojom dokazuju odgovarajući status za ostvarivanje prava prednosti pri zakupu poslovnog prostora.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup temeljem uvjeta iz ovog članka ne može se dati u podzakup.

Pravo prednosti ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Članak 14.

Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje u smislu članka 13. ove Odluke imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, u postupku otvaranja ponuda Povjerenstvo im mora omogućiti da na zapisnik izjave da žele koristiti svoje pravo uz prihvatanje najpovoljnije ponude.

U slučaju da se osobe iz prethodnog stavka ne mogu ili ne žele odmah na zapisnik izjasniti o korištenju svoga prava ili da neki od natjecatelja s prvenstvenim pravom nije nazočan, bit će im pismenim putem omogućeno da se izjasne o korištenju svog prava u roku od 3 dana, računajući od dana primitka pismene obavijesti.

Ukoliko se natjecatelji ne izjasne u roku iz prethodnog stavka ovog članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

Članak 15.

U slučaju da na natječaju za jedan poslovni prostor pristigne više ponuda s istim uvjetima te da među natjecateljima nema onih s prvenstvenim pravom, prednost se utvrđuje sljedećim redoslijedom:

1. natjecatelj koji zapošljava veći broj radnika,
2. natjecatelj koji ulaže veća financijska sredstva,
3. natjecatelj koji je početnik (obavlja djelatnost za koju je registriran manje od godinu dana).

Članak 16.

Na javnom otvaranju ponuda Povjerenstvo vodi zapisnik kojeg potpisuju nazočni članovi, te istog zajedno s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja dostavljaju Općinskom načelniku.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Pravo na zasnivanje zakupa temeljem najpovoljnije ponude u smislu stavka 2. ovog članka ograničava se prvenstvenim pravom na sklapanje ugovora o zakupu osoba iz članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji odnosno članka 13. ove Odluke.

Članak 17.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Općinski načelnik s obrazloženjem i uputom o pravu na prigovor, a ista se dostavlja svim natjecateljima u roku od 15 dana od dana donošenja odluke.

Natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene vratit će se jamčevina u roku od 30 dana od dana dostave Odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja zadržava se i uračunava u zakupninu.

Članak 18.

Protiv Odluke o izboru najpovoljnije ponude nezadovoljni ponuditelji imaju pravo prigovora Općinskom vijeću Općine Oprtalj - Portole putem Općinskog načelnika u roku od 8 dana od dana primitka Odluke, ukoliko je ista posljedica nepravilnosti u postupku.

Prigovor zadržava izvršenje Odluke o najpovoljnijoj ponudi i sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Općinski načelnik dostavlja prigovor zajedno s natječajnom dokumentacijom Općinskom vijeću Općine Oprtalj - Portole bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od dana primitka prigovora.

Odluka Općinskog vijeća Općine Oprtalj - Portole po uloženom prigovoru mora biti obrazložena i dostavljena podnositelju najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja.

Odluka Općinskog vijeća Općine Oprtalj - Portole po uloženom prigovoru je konačna.

Članak 19.

Ukoliko nema nijedne prihvatljive ponude ili ako postanu poznate okolnosti koje bi, da su bile poznate prije objavljivanja natječaja, dovele do neobjavljivanja istog ili do sadržajno bitno drugačijeg natječaja, natječaj će se poništiti.

Odluku o poništenju natječaja donosi Općinski načelnik s obrazloženjem i uputom o pravu na prigovor, a ista se dostavlja svim natjecateljima u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke.

Protiv Odluke o poništenju natječaja nezadovoljni ponuditelji imaju pravo prigovora Općinskom vijeću Općine Oprtalj - Portole putem Općinskog načelnika u roku od 8 dana od dana primitka Odluke, ukoliko je ista posljedica nepravilnosti u postupku.

Općinski načelnik dostavlja prigovor zajedno s natječajnom dokumentacijom Općinskom vijeću Općine Oprtalj - Portole bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od dana primitka prigovora.

Odluka Općinskog vijeća Općine Oprtalj - Portole po uloženom prigovoru mora biti obrazložena i dostavljena podnositelju najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja.

Odluka Općinskog vijeća Općine Oprtalj - Portole po uloženom prigovoru je konačna.

Članak 20.

Na temelju konačne Odluke o najpovoljnijoj ponudi Općina kao zakupodavac zaključuje sa zakupnikom ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine (u daljnjem tekstu: ugovor o zakupu) koji u ime Općine potpisuje Općinski načelnik.

Članak 21.

Ugovor o zakupu osobito sadrži:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te OIB ugovornih strana,
2. Površinu i detaljan opis poslovnog prostora (broj zemljišno knjižne čestice i zemljišno knjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podatci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,

4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine i rokove plaćanja,
8. odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
9. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine u tijeku zakupa ukoliko dođe do povećanja početne zakupnine određene ovom Odlukom,
10. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju,
11. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
12. odredbu da se poslovni prostor ne može dati u podzakup bez izričite suglasnosti zakupodavca,
13. odredbu da ugovor mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku,
14. odredbu da se prilikom primopredaje poslovnoga prostora o istom sastavlja zapisnik,
15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana.

Članak 22.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je u roku koji utvrdi Općinski načelnik u odluci o najpovoljnijoj ponudi preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu, jer će se u protivnom smatrati da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se ugovor sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

Članak 23.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora zakupniku ugovorne strane sastavljaju zapisnik s podacima o stanju u kojem se poslovni prostor i uređaji nalaze i u kojem ga je zakupnik dužan vratiti zakupodavcu u slučaju prestanka ugovora o zakupu kojom se prilikom također sastavlja zapisnik.

Zapisnik potpisuje pročelnik Jedininstvenog upravnog odjela.

Potpisom ugovora o zakupu zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju odnosno u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom.

III. POČETNA ZAKUPNINA

Članak 24.

Zakupnik je za korištenje poslovnog prostora obvezan plaćati ugovorenu zakupninu.

Zakupnik plaća zakupninu po ispostavljenom računu Jedininstvenog upravnog odjela na IBAN Općine Oprtalj - Portole, s rokom dospijeca od 8 dana.

Početni iznos mjesečne zakupnine poslovnog prostora određuje se u neto.

Početni iznos mjesečne zakupnine za poslovne prostore iz članka 1. ove Odluke utvrđuje se po vrsti djelatnosti i po četvornom metru korisne površine

DJELATNOST	Kn/m2
Trgovina na veliko i malo	20,00
Djelatnost pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane, ugostiteljstvo	20,00
Administrativne i uslužne djelatnosti, servisi, zanatstvo	20,00
Financijske djelatnosti, banke i djelatnosti osiguranja	20,00
Izložbene galerije	20,00
Političke stranke i udruge građana	15,00
Rekreacija (rad sportskih objekata, fitnes centri i ostale sportske djelatnosti)	15,00
Djelatnosti zdravstvene zaštite i socijalne skrbi	8,00
Kulturne djelatnosti	8,00
Poljoprivredna djelatnost, skladišni prostori u kojima se ne obavlja djelatnost	8,00
Garaže i garažna mjesta	8,00

Članak 25.

Korisna površina poslovnoga prostora je površina koja se dobije izmjerom površina između zidova prostorija uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarne prostorije, površinu izloga i galerije.

Članak 26.

Općinski načelnik može prilikom utvrđivanja visine mjesečne zakupnine koja će se objaviti u natječaju za dodjelu u zakup poslovnih prostora, odrediti mjesečnu zakupninu u višem iznosu od početne mjesečne zakupnine iz članka 24. stavak 4. ove Odluke, vodeći računa o tržišnom interesu za pojedini poslovni prostor.

IV. SMANJENJE I OSLOBAĐANJE OD PLAĆANJA ZAKUPNINE

Članak 27.

Za poslovni prostor koji se nakon natječaja ne izda u zakup kod ponovljenog natječaja Općinski načelnik može odrediti zakupninu i u nižem iznosu od zakupnine određene prethodnim natječajem, ali ne manjem od 50% iznosa zakupnine određene prvim natječajem.

Članak 28.

Zakupcima kojima je osnivač Općina, državnim i međunarodnim humanitarnim udrugama, ustanovama koje skrbe o odgoju i zaštiti djece, mladeži, invalida i starijih osoba, korisnicima Općinskog proračuna i udrugama građana (neprofitne organizacije) Općinski načelnik može odobriti smanjenje zakupnine ili ih osloboditi plaćanja zakupnine u cijelosti.

V. ODRŽAVANJE, ADAPTACIJA, REKONSTRUKCIJA I PODZAKUP POSLOVNIH PROSTORA

Članak 29.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga u stanju koje je utvrđeno zapisnikom o primopredaji iz članka 23. ove Odluke, pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Članak 30.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (čišćenje, sobo-slikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.).

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 31.

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima bitno mijenja konstrukciju, raspored, površinu, namjenu ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Članak 32.

Zakupnik ima pravo na povrat sredstava uložених u konstrukcijsku sanaciju poslovnog prostora koja obuhvaća obnovu temelja, nosivih izvanjskih i unutarnjih zidova, međukatnih konstrukcija, unutarnjih i izvanjskih stubišta, dovod struje i vode do jednog izvoda (glavne table i/ili vodomjera), hidro-izolaciju podova prizemlja, popravak odnosno ugradbu novih vanjskih prozora i vrata, popravak pročelja i pokrova, te priključak na sustav odvodnje.

Za uređenje i privođenje namjeni poslovnih prostora koji se daju u zakup u stanju izvedenih grubih građevinskih radova priznaju se i drugi radovi koji su nužni za potpuno uređenje prostora.

Članak 33.

Zakupnik je dužan prije početka preuređenja ili rekonstrukcije poslovnog prostora pribaviti pismenu suglasnost zakupodavca.

Uz zahtjev za davanje suglasnosti zakupnik je obavezan priložiti:

1. arhitektonsko ili idejno rješenje prostora s troškovnikom i opisom radova koje je izradila ovlaštena fizička ili pravna osoba,

2. posebne uvjete građenja iz oblasti zaštite spomenika kulture (za poslovne prostore koji imaju svojstvo spomenika kulturne baštine), koje je izradilo ovlašteno tijelo,
3. dokumentacija o usklađenosti zahvata sa Zakonom o gradnji i Prostorno planskoj dokumentaciji Općine.

Iznos jediničnih cijena odobrava pročelnik Jedininstvenog upravnog odjela.

Članak 34.

Zakupodavac i zakupnik utvrđuju dodatkom ugovora o zakupu potrebu i način sudjelovanja u izdacima preuređenja ili rekonstrukcije poslovnog prostora.

Dodatak ugovora iz prethodnog stavka u ime zakupodavca potpisuje Općinski načelnik. U skladu sa zaključenim dodatkom ugovora iz stavka 1. ovog članka zakupnik je obavezan izvesti naznačene radove, koje će tijekom izvedbe pročelnik Jedininstvenog upravnog odjela stručno nadzirati i obračunati konačne izdatke na temelju stvarno izvedenih količina i odobrenih jediničnih cijena.

Konačno obračunati izdaci iz prethodnog stavka čine iznos kojim će zakupodavac sudjelovati u ukupnim izdacima preuređenja ili rekonstrukcije poslovnog prostora odnosno iznos s kojim će zakupnik ostvariti pravo povrata sredstava.

Članak 35.

Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s dijelom iznosa mjesečne zakupnine u visini 50% ugovorene mjesečne zakupnine do isplate odobrenog iznosa.

Iznimno, ako je odobreni iznos s osnova ulaganja u iznosu koji se neće moći prebiti na način iz prethodnog stavka za vrijeme trajanja ugovorenog zakupa, Općinski načelnik može odrediti i veći iznos od 50 % iznosa mjesečne zakupnine za prebijanje.

Članak 36.

Pravo na naknadu uložених sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora, nema zakupnik koji nije dobio odgovarajuću suglasnost zakupodavca.

Članak 37.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, niti mu je dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor, osim ako nije drukčije ugovorom o zakupu određeno.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Oprtalj - Portole dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na

korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Općine Oprtalj - Portole suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 38.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje istekom ugovornog roka ili otkazom ugovora o zakupu sukladno Zakonu, ovoj Odluci i ugovoru o zakupu.

Članak 39.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane obavijesti zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana dostave pisane opomene zakupodavca,
3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik,
4. zakupnik bez suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
5. zakupnik ne prihvati povećanje zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa zbog povećanja početne zakupnine određene ovom Odlukom,
6. zakupnik ne izvršava druge obveze utvrđene ugovorom, Zakonom ili ovom Odlukom.

Članak 40.

Nadzor nad korištenjem poslovnoga prostora, odnosno koristi li se poslovni prostor u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora provodi Jedinostveni upravni odjel.

Članak 41.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati odnosno održavati, kao i u slučajevima ako zakupodavac ne izvršava druge obveze utvrđene ugovorom, Zakonom ili ovom Odlukom.

Članak 42.

Zakupodavac nije dužan zakupniku naknaditi sredstva uložena u adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora ako je ugovor o zakupu otkazan voljom ili krivnjom zakupnika.

VII. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE OPRTALJ

Članak 43.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Oprtalj - Portole može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 3. ove Odluke, koji ima sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Oprtalj-Portole, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i ovom Odlukom, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Općinskog načelnika utvrđuje Općinsko vijeće.

Članak 44.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak, temeljem odredbi propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina a po odabiru Općine Oprtalj - Portole kao vlasnika poslovnoga prostora.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s time da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina a po odabiru vlasnika poslovnog prostora.

Članak 45.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Oprtalj - Portole obavlja se jednokratnom uplatom ili obročnom otplatom prema izboru kupca

Kada se plaćanje cijene poslovnog prostora isplaćuje odjednom, rok ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 44. stavka 2. ove Odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnog prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora naročito treba sadržavati:

- a) Izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnog prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,
- b) u slučaju kad se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 43. ove odluke i:

- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate krećem od 10-godina,

- odredbu kojom prodavatelj poslovnog prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan,

- zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i solemniziran po javnom bilježniku.

Prodavatelj je dužan jedan primjerak ugovora o kupoprodaji prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 46.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Oprtalj sadašnji zakupnik iz članka 44. podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Jedinostvenom upravnom odjelu.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Oprtalj – Portole donosi Općinsko vijeće ili Općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora Općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 47.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i opći propisi obveznog prava o zakupu.

Članak 48.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Službene novine Općine Oprtalj – Portole“ broj 1/16).

Članak 49.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u “Službenim novinama Općine Oprtalj - Portole”.

Klasa: 372-01/21-01/11

Urbroj: 2105-02/21-01-1

Oprtalj, 29. studenog 2021. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE OPRTALJ - PORTOLE

PREDSJEDNICA

Petra Piškur

